



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14.02.2020 წელი.

ქ. საჩხერე

საჩხერის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე: ივანე ყიფიანი

სხდომის მდივანი: ნათია ბერიძე

მოსარჩელე: მე----- მო-----ე

წარმომადგენელი: გო----- ჩუ-----ე

მოპასუხე: ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: მა----- ბა-----ე

მოპასუხე: ს.ს. „ე-----“

წარმომადგენელი: ტა----- შვ-----ე, მა----- ფა-----ი.

მესამე პირი : ს.ს.ი.პ. „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 მა----- N8-----0- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების -ს/კ 3-.0-.4-.1-- ს.ს. „ე-----“-ს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ .

ბათილად იქნას ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 ია----- N9-----09 გადაწყვეტილება .

ბათილად იქნას ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 14 აგვისტოს N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის თაობაზე.

ბათილად იქნას ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2. მოსარჩელე მე----- მო-----ე განმარტავს, რომ გადაეცა მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში რაც დასტურდება 1997 წლის 11 მაისის N9-- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით. ამ პერიოდიდან მოყოლებული მოსარჩელე დღემდე ფლობს და განკარგავს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს. მოსარჩელემ 2008 წლის 30 ივლისს მოახდინა საჯარო რეესტრში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია რომელსაც ადასტურებს მის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელიც ადასტურებს რომ მოსარჩელე მე-----ი მო-----ე საჩხერის სოფელ სხ----- ივ. გო-----ს ქუჩა N 1--ში ფლობს სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მოსარჩელე განმარტავს, რომ იმ პერიოდისათვის არ ხდებოდა უძრავი ქონების ელექტრონული რეგისტრაცია. 20-8 წლის 7 დეკემბერს N 9----- მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს საკუთრების ელექტრონულად დარეგისტრირების მიზნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 ია----- N9-----09 გადაწყვეტილების თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილი იქნა, რომ მხარეთა შორის არსებობს დავა, კერძოდ N9----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 3-0-4-1-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2019 წლის 9 აგვისტოს მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ადმინისტრაციული საჩივრით (#3-----) #9-----17 გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით საჩხერის რაიონის სოფელ სხ----- ივ. გო-----ს #1--ში მოსარჩელის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანის და 3-0-4-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმების მოთხოვნით, რის საპასუხო საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოიტანა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

2019 წლის 16 აგვისტოს მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2019 წლის 15 ივლისის #8-----8-20 გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით რომელიც მიიღო წარმოებაში, მაგრამ 2019 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. მოპასუხის პოზიციით სადაო აქტები არ შეესაბამება კანონს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოცემულ სარჩეოზე შესაგებელი შემოიტანა მოპასუხე საჯარო რეესტრის სააგენტომ სადაც მიუთითებს , რომ სარჩელს არ ცნობს. ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით 2015 წლის 1- მარტს, მარეგისტრირებელ ორგანოს, მომართა სს „ე-----“-მ (ს/კ 2-----) N8----- განცხადებით მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ **2015 წლის 24 მარტს მიღებული იქნა N8-----0- გადაწყვეტილება** რეგისტრაციის შესახებ და 9038 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 3-0-4-1-- დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა სს „ე-----ს“ (ს/კ 2-----) საკუთრებად. მოპასუხე

თვლის, რომ აქტი კანონიერია.

20-8 წლის 07 დეკემბერს მე----- მო-----ემ (პ/ნ 3-----) მომართა საჩხერის საზოგადოებრივ ცენტრს და N8-----1- განცხადებით მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ სხ----- 851 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა 20-8 წლის 13 დეკემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N9-----0- გადაწყვეტილება, როლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და 3-0-4-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

მოცემული წარმოება შეწყდა 2019 წლის 15 მა----- N9-----17 გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2019 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით** ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარი ითქვა. მოპასუხის პოზიციით მოცემული გადაწყვეტილება კანონიერია.

2019 წლის 3 მაისს მე----- მო-----ემ (პირადი ნომერი 3-----) N8-----8 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა საჩხერის მუნიციპალიტეტში, სოფელ სხ-----, თამარ მეფის ქუჩა N1-ა-ში მდებარე, 3-0-4-7-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----8-20 (15.07.2019) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. 2019 წლის 16 აგვისტოს მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2019 წლის 15 ივლისის #8-----8-20 გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით რომელიც მიიღო წარმოებაში მაგრამ **2019 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილებით** მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. მოპასუხე თვლის, რომ მოცემული ადმინისტრაციული აქტივ კანონის შესაბამისია. მოპასუხის პოზიციით უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

2.2. მოპასუხე სს „ე-----“ (ს/კ 2-----) სარჩელს არ ცნობს და მისი პოზიციით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 მა----- N 8-----0- გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის შესაბამისად. მოპასუხე ასევე თვლის, რომ კანონის შესაბამისია ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 ია----- N9-----09 გადაწყვეტილება, ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 14 აგვისტოს N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის თაობაზე და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. მოპასუხის პოზიციით უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მე----- მო-----ის სახელზე 1997 წლის 11 მაისს გაცემულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N9-- საჩხერეში სოფელ სხ----- -- გო-----ს ქ.1--ში არსებულ 0.19 ჰა მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასევე განთავსებულია მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლი. დადგენილია, რომ მე----- მო-----ემ 2008 წლის 30 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. მან ასევე წარადგინა ჩიხის თემის (სადაც შედის სოფელი სხ-----) საკრებულოს 200-წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც მიეცა უფლება აწარმოოს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა N9-- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში არსებულ 1880 მიწის ნაკვეთზე. მან ასევე წარადგინა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 07 ივლისის განკარგულება N161, რომლითაც ქ.საჩხერეში ივ. გო-----ს ქ.N1-ა-ში მე----- მო-----ის კუთვნილი 57,9 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი, 24,6 კვადრატული მეტრი დამხმარე და 97,9 კვადრატული მეტრი სარდაფის ფართის მქონე საცხოვრებელი მიღებული იქნა ექსპლოატაციაში. მოცემული შენობები განთავსებულია N9-- მიღება-ჩაბარების აქტში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე. განცხადებასთან ერთად წარდგენილია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საკადასტრო გეგმა 1888 კვადრატულ მეტრზე. მოცემული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრის მიერ აღრიცხული იქნა 2008 წლის 30 ივლისს მე----- მო-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ს.ფ. 96)
- რეესტრის ამონაწერი(ს.ფ.97)
- ჩიხის თემის გადაწყვეტილება (ს.ფ.101)
- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ.103)
- განკარგულება 161 (ს.ფ.106)
- აქტი(ს.ფ.107)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი(ს.ფ.109-110)
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი)

3.2. დადგენილია, რომ 2007 წლის 29 ივნისს ს.ს. „ე-----“ მიმართა საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, ქვითარი და მოითხოვეს საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი. 2007 წლის 29 ივნისს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული სააღრიცხვო ბარათი საკადასტრო კოდით 3-0-0-2-- უძრავ ნივთზე-მიწის ნაკვეთზე 9038 კვადრატული მეტრით მდებარე საჩხერე ი.გო-----ს ქუჩაზე და აღირიცხა საკუთრების უფლებით ს.ს.„ენერგო -პრო ჯორჯია“-ს სახელზე. სწორედ მოცემულ მიწის ნაკვეთზეა ზედდება.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 18 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და N8----- განცხადებით მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების **რეგისტრაცია, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება**. რეგისტრაციისათვის წარმოდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 2007 წლის ამონაწერი, საკადასტრო გეგმა 9038 კვ.მ-ზე და მინდობილობა. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ **2015 წლის 24 მარტს მიღებული იქნა N8-----0- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ** და 9038 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: **3-0-4-1-- დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა სს „ე-----ს“ (ს/კ 2-----) საკუთრებად**. მოცემული გადაწყვეტილებით მოხდა ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 მა----- N8-----0- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს სადაო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ს.ფ. 61)
- სააღრიცხვო ბარათი(ს.ფ.63)
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ.165)
- გადაწყვეტილება(ს.ფ.19)
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი)

3.3. დადგენილია, რომ 20-8 წლის 21 ივნისს მე----- მო-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია საჩხერე გო-----ს ქ.N1-^ა (სექტორი ჩიხა(სხ-----)) ამ შემთხვევაში წარდგენილი იქნა **ნახაზი სხვა კონფიგურაციით(ს.ფ. 82)**, ვიდრე 2008 წლის რეგისტრაციის დროს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 13 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

20-8 წლის 7 დეკემბერს, მე----- მო-----ემ N 9----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინონ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 851 კვ.მ ფართის

მიწის ნაკვეთზე მდებარე საჩხერის რაიონის სოფელ სხ-----. აღნიშნულ განცხადებას თან ახლავს საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მოცემული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს 2008 წელს წარდგენილი და რეგისტრირებული ნახაზით მიწის ნაკვეთის ნაწილს. საჯარო რეესტრის 2019 წლის 22 ია----- გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N9-----09, რითაც დადგინდა ზედდება და ეცნობა განმცხადებელს მედიაციის თაობაზე, რაზედაც საბოლოოდ მხარეები ვერ მორიგდნენ. მოცემულ შემთხვევაში ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 მა----- N9-----17 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. მოცემული გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა განმცხადებლის მიერ თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2019 წლის 14 აგვისტოს N2----** გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი განმცხადებელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ.79-80)
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 81)
- ნახაზი(ს.ფ.82)
- განცხადების მიღების ბარათი(ს.ფ.70)
- ნახაზი(ს.ფ.73)
- გადაწყვეტილება(ს.ფ.78)
- გადაწყვეტილება (ს.ფ.16)
- გადაწყვეტილება (ს.ფ.22)
- მხარის განმარტებები (იხ. ოქმი);

3.4. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მე----- მო-----ემ 2019 წლის 3 მაისს, კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია მისამართი საჩხერის რაიონი, სოფელი სხ-----, გო-----ს ქ. N1-ა, საკადასტრო კოდი 3-0-4-7--. ამ შემთხვევაში წარდგენილი იქნა იგივე **ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს 2008 წლის რეგისტრაციით განხორციელებული რეგისტრირებული ნახაზის ნაწილს.**

სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგინდა, რომ N8-----8 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 3-0-4-1-- საკადასტრო კოდით (მესაკუთრე ს.ს „ე-----“) რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი-ნოტარიუსი და შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2019 წლის 31 მაისს, მაგრამ აღნიშნული მედიაცია შეწყდა მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო.

2019 წლის 14 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N 8-----8-13

გადაწყვეტილებით, მე----- მო-----ეს განემარტა, რომ 30 დღის ვადაში წარადგინოს კორექტირებული საკადასტრო ნახაზი. 14 ივლისს გავიდა, როგორც ხარვეზის შევსების 30 დღიანი ვადა, ასევე აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრების 30 დღიანი ვადაც.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 15 ივლისის N8-----8-20 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოცემული გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა მოსარჩელის მიერ. 2019 წლის 16 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მე----- მო-----ემ მიმართა N 380297/17 ადმინისტრაციული საჩივრით და მოითხოვა 2019 წლის 15 ივლისის N8-----8-20 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა, რაც ემყარება იმ გარემოებას, რომ მედიაციის პროცესში მხარეებს შორის მორიგება ვერ შედგა და დაინტერესებულმა მხარემ კორექტირებული საკადასტრო ნახაზი კანონით დადგენილ ვადაში ვერ წარადგინა. ადგილის დათვალიერებით დადგენილია, რომ მე----- მო-----ეს შემოღობილი აქვს მიწის ის ნაწილი, რაზედაც ზედდება დაფიქსირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილება (ს.ფ.88)
- განცხადება(ს.ფ.86)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 89)
- რეესტრის ამონაწერი(ს.ფ.910)
- გადაწყვეტილება(ს.ფ.24)
- დათვალიერების ოქმი(ს.ფ.241-149)
- მხარის განმარტებები (იხ. ოქმი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ მე----- მო-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2015 წლის 24 მა----- N8-----0- გადაწყვეტილება** უძრავი ქონების -ს/კ 3-0-4-1-- ს.ს. „ ე-----“-ს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი;
- **სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონი** „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ თითოეული პირის ინტერესი, რომელიც დავას აღძრავს სასამართლოში, პირველ რიგში განპირობებულია იმით, რომ მას სურს დაიცვას უფლება, რომელიც მიაჩნია, რომ დაარღვია მოწინააღმდეგე მხარემ. ცხადია, რომ დარღვეული უფლების აღდგენა ყოველთვის უკავშირდება გარკვეული ქონებრივი თუ არაქონებრივი უფლებების რეალურად და სრულად აღდგენას, ეს წარმოადგენს კიდევ თავდაპირველ ინტერესს სასამართლოში დავის აღძვრისა.

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

6.3. მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციას ახორციელებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული

და მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

6.4. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მე----- მო-----ის სახელზე 1997 წლის 11 მაისს გაცემულია მიწის ნაკვეთის მიღება -ჩაბარების აქტი N9-- საჩხერეში სოფელ სხ----- გო-----ს ქ.1--ში არსებულ 0.19 ჰა მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასევე განთავსებულია მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლი. დადგენილია, რომ მე----- მო-----ემ 2008 წლის 30 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. მოცემული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრის მიერ აღრიცხული იქნა 2008 წლის 30 ივლისს მე----- მო-----ის საკუთრებად. მე----- მო-----ეს უფლება ჰქონდა მიემართა საჯარო რეესტრისათვის ცვლილების რეგისტრაციისათვის და მიმართა 20-8 წლის 21 ივნისს, თუმცა მის მიერ იქნა წარდგენილი სხვა ნახაზით (ს.ფ.82) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 13 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. მოსარჩელის სახელზე

არსებობს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N9--. ასევე მოცემულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე ნაგებობების თაობაზე სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებები მათ შორის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი.

მე----- მო-----ემ 20-8 წლის 07 დეკემბერს და 2019 წლის 03 მაისს მიმართა რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრს და წარადგინა ნახაზი, რომელიც წარმოადგენდა 2008 წელს წარდგენილი და რეგისტრირებული ნახაზის ნაწილს. მისი განზრახვა იყო თავის მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის რეგისტრაცია, რომელიც რეგისტრირებული ჰქონდა ჯერ კიდევ 2008 წელში. მან სხდომაზეც განმარტა, რომ 20-8 წლის 13 ივლისის რეგისტრაცია შეცვლილი ნახაზით წარმოადგენს ნახაზის შემდგენის შეცდომას(იხ.ოქმი). მისი ინტერესი იყო იმ ნაკვეთის რეგისტრაცია რაზედაც საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები იმყოფებოდა კომპლექსურად. როგორც დადგენილია ორივე განცხადების შემთხვევაში წარმოება შეწყდა ზედდების და კორექტირებული ნახაზის წარუდგენლობის გამო. მოცემული წარმოების პერიოდში იქნა მიღებული სადაო გადაწყვეტილებები: ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 ია----- N9-----09 გადაწყვეტილება, .ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 14 აგვისტოს N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის თაობაზე, ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

6.5. 2007 წლის 29 ივნისს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული სააღრიხვო ბარათი საკადასტრო კოდით 3-0-0-2-- უძრავ ნივთზე-მიწის ნაკვეთზე 9038 კვადრატული მეტრით მდებარე საჩხერე ი.გო-----ს ქუჩაზე და აღირიცხა საკუთრების უფლებით ს.ს.,ენერგო -პრო ჯორჯია“-ს სახელზე. სწორედ მოცემულ მიწის ნაკვეთზეა ზედდება.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 1- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და N8----- განცხადებით მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების **რეგისტრაცია, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება.** მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2015 წლის 24 მარტს მიღებული იქნა N8-----0- **გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ** და 9038 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 3-0-4-1-- **დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა სს „ე-----ს“ (ს/კ 2-----) საკუთრებად.**

6.6. დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე მე----- მო-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთსა და **სს „ე-----ს“ კუთვნილ 3-0-4-1--** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. განმცხადებელს განემარტა კორექტირებული ნახაზის წარმოდგენის ან

დავის არსებობის შესახებ შესაბამისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობა. ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 22 იანვარი N9-----09 გადაწყვეტილებით განიმარტა ზედდების არსი და მედიაციის თაობაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 მაისი N9-----17 გადაწყვეტილებით და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 20-9 წლის 15 ივლისის N8-----8-20 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

მე----- მო-----ემ სწორედ აღნიშნული კანონის ფარგლებში მიმართა საჯარო რეესტრს თავისი რეგისტრირებული საკუთრების უფლების სრულყოფის მიზნით კოორდინატთა სისტემაში.

6.7. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო მონაცემების ზედდება – უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის

შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ(ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

აღნიშნულიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის სადაო გადაწყვეტილებები: ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 ია----- N9-----09 გადაწყვეტილება ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-9 წლის 14 აგვისტოს N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის თაობაზე, ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, შეესაბამება კანონს.

6.8. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 15 ია----- N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად თუ საჯარო რეესტრში უფლება რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით.

6.9. სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულიდან გამომდინარე კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა.

დაუზუსტებელი რეგისტრაცია იყო სახეზე მე----- მო-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 30 ივლისის რეგისტრაციით, ასევე დაუზუსტებელი

რეგისტრაცია იყო სახეზე **სს „ე-----ს“ კუთვნილ (3-0-4-1--) მიწის ნაკვეთზე** 2007 წლის 29 ივნისის რეგისტრაციით, თუმცა ერთმნიშვნელოვანია, რომ მე----- მო-----ეს მიღება-ჩაბარების აქტი მიღებული აქვს 1997 წელს და 2008 წლის 30 ივლისის რეგისტრაციით რეგისტრირებული ნახაზის ფარგლებში ფლობს, მითუმეტეს მე----- მო-----ემ ჯერ კიდევ ჩიხის თემის (სადაც შედის სოფელი სხ----- --) საკრებულოს 2001 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით, მიეცა უფლება ეწარმოებინა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა N9-- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში არსებულ 1880 მიწის ნაკვეთზე. ფაქტიურად მე----- მო-----ე ვერ ახორციელებს რეგისტრაციას იმ ფარგლებში, რაც მან განახორციელა 2008 წლის 30 ივლისს.

6.10. საჯარო რეესტრის სააგენტოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სადავო აქტის-საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2015 წლის 24 მა----- N8-----0-გადაწყვეტილების გამოცემამდე, კერძოდ არ შეუფასებია დოკუმენტაცია მომიჯნავე ნაკვეთებთან მათ შორის მე----- მო-----ის მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთთან მიმართებაში.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის (ასეთი სახით ჩამოყალიბებულია 2011 წლიდან) რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

6.11. საჯარო რეესტრს 2015 წლის 24 მა-----, მოპასუხის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და არ დაეშვა არსებული ზედდება, მითუმეტეს მე----- მო-----ეს საკუთარ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული აქვს საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე სათავსოები, რის შესახებაც დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში ინახებოდა

2008 წლის რეგისტრაციიდან გამომდინარე. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო (საქმე #ბს-367-363(კ-12)) განმარტავს, რომ რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

6.12. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მიღება ჩაბარების აქტიN9--, ჩიხის თემის (სადაც შედის სოფელი სხ-----) საკრებულოს 2001 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება და ექსპლუატაციაში მირების დოკუმენტი, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული რეესტრის ამონაწერები ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს მე----- მო-----ისა და მოპასუხის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთები კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას.

6.13. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - მე----- მო-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ მე----- მო-----ის სახელზე გაცემული რეესტრის ამონაწერი, საკადასტრო რუკა და სხვა დოკუმენტები, მის სახელზე საჯარო რეესტრის განხორციელებული ჩანაწერი. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ მე----- მო-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო - აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება

გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ინსტრუქციის 26-ე მუხლის შესაბამისად საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა.

6.14. სასამართლო თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. სასამართლო თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

6.15. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 25 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ

იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის შესაბამისად საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები;

ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს.....

ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

6.16. სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს სადაო რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაცია სადაო მიწის ნაკვეთზე, უნდა გამოიკვლიოს მიღება-ჩაბარების აქტი N9-- , უნდა გამოიკვლიოს მე----- მო-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების განლაგების საფუძვლები კონფიგურაციასთან მიმართებაში, არსებული რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო რუკები, აზომვითი ნახაზები. აღნიშნული დოკუმენტები შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს - სიგრძე, სიგანე, ფართობი, ინფორმაცია მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ, მასშტაბი და ა.შ. უნდა მოხდეს მოცემული პარამეტრების შედარება სადაო რეგისტრაციის მონაცემებთან. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული უნდა იქნას ასევე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია მათი პარამეტრების შესაბამისად სხვადასხვა კოორდინატთა სისტემაში მათი ადგილის მიხედვით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა გამოიკვლიოს სხვა გარემოებები , რომელიც არსებითი მნიშვნელობისაა სადაო აქტებთან მიმართებაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს

ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

6.17. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც, საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Suominen v. Finland, აბზაცი 36, აგრეთვე 2008 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Peric v. Croatia, აბზაცი 21, განმარტა შემდეგი: „მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნულ სასამართლოებს აქვთ გარკვეული მიხედულება კონკრეტული საქმის დასაბუთების არჩევისას და მხარეთა მოსაზრებების მხარდამჭერი მტკიცებულებების დაშვებისას, სასამართლო ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საქმიანობა თავის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მოტივაციით“.

6.18. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მე----- მო-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ზედდების ნაწილში ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 მა----- N8-----0- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების -ს/კ 3-0-4-1-- რეგისტრაციის შესახებ და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ხოლო სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანლა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მე----- მო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ზედდების ნაწილში ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 მა----- N8-----0- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების -ს/კ 3-0-4-1-- რეგისტრაციის შესახებ და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

2. მოპასუხე - ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მე----- მო-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის- მე----- მო-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი-100 ლარი.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუპორტის ქუჩა №32) მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის

მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, საჩხერის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. საჩხერე დავით აღმაშენებლის ქუჩა # 3).

მოსამართლე:

ივანე ყიფიანი